



Einladung zum ersten Bochumer Mietenstammtisch

Die angespannte Situation und steigende Mieten auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bemerken alle Mieterinnen und Mieter. In der Beratung beim Mieterverein berichten viele Menschen auch über Probleme mit hohen – häufig auch falsch berechneten – Nebenkosten und mit Instandhaltungsstau in ihren Wohnungen. Zum Austausch über diese Entwicklungen, zur Diskussion gemeinsamer Lösungen und zur gegenseitigen Unterstützung, lädt der Mieterverein alle Mieterinnen und Mieter herzlich zum ersten Bochumer Mietenstammtisch ein.

Wann?: Donnerstag, 22. Mai, 19 Uhr
Wo?: Gaststätte „Paulaner Botschaft“
Brückstraße 31, 44787 Bochum

Die Teilnahme ist kostenlos. Wir bitten um eine kurze Anmeldung (per Mail an martin.kraemer@mvbo.de oder telefonisch 0234/9611464).

Mietervereins-Mitglieder-versammlung 2025

Alle Mitglieder des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. sind herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung einladen.

Wann?: Mittwoch, 4. Juni 2025, 18 Uhr
Wo?: Kunstmuseum, Kortumstraße 147

Der Mieterverein bittet um eine Anmeldung bis zum 15.05.2025. Als Tagesordnung der Mitgliederversammlung sind folgende Punkte vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024
5. Bericht der Kontrollkommission
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
9. Vorstandswahl
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Wer wir sind

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. ist die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Bochum, Wattenscheid und Hattingen – mit eingeschränktem Leistungsangebot auch in der weiteren Umgebung. Das Rechtsdienstleistungsgesetz erlaubt uns nur die Beratung von Vereinsmitgliedern. In der politischen „Lobbyarbeit“ vertreten wir aber selbstverständlich alle Mieterinnen und Mieter in unserem Vereinsgebiet, unabhängig von der Mitgliedschaft. Mit rund 15.000 Mitgliedern sind wir einer der größten eingetragenen Vereine mit Sitz in Bochum. Als Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB) gehören wir dem Dachverband von über 300 Mietervereinen in Deutschland mit zusammen 3 Mio. Mitgliedern an. Wir finanzieren unsere Arbeit durch die Mitgliedsbeiträge. Öffentliche Mittel erhalten wir nicht!

Wir beraten unsere Mitglieder in allen miet- und wohnungsrechtlichen Angelegenheiten. Bitte vereinbaren Sie vorher telefonisch einen Termin. Sie haben die Wahl zwischen einem persönlichen Beratungstermin in unserer Geschäftsstelle oder einer telefonischen Beratung – dann ruft Ihr:e zuständiger Jurist:in Sie zur vereinbarten Zeit an!

Wir übernehmen ohne weitere Kosten Ihren gesamten Schriftverkehr in Mietstreitigkeiten. Sie erhalten per Post unaufgefordert sämtliche Kopien kostenfrei zugesandt.

Ratgeber

Wir geben eine Reihe von Ratgebern heraus, die sich mit mietrechtlichen Themen befassen und Sie in allen Mietfragen mit grundsätzlichen Informationen versorgen. Sie erhalten die Ratgeber in unseren



Geschäftsstellen oder auf unserer Homepage unter www.mieterverein-bochum.de. Der QR-Code führt Sie zu den Ratgebern.

Mitglieder werben Mitglieder

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbar:innen, Freund:innen, Kolleg:innen, Verwandten haben auch Stress mit dem:r Vermieter:in? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!

Geschäftsstellen

Geschäftsstelle Bochum

44787 Bochum
Brückstraße 58
Tel.: 0234 – 96 11 40
Fax: 0234 – 96 11 41 1
E-Mail: info@mvbo.de
Öffnungszeiten: Mo – Do: 09:00 – 18:00
Fr: 09:00 – 12:00

Geschäftsstelle Wattenscheid

44866 Wattenscheid
Nikolaistraße 2
Tel.: 02327 – 8 84 03
Fax: 02327 – 8 38 06 63
E-Mail: wattenscheid@mvbo.de
Öffnungszeiten:
Mo: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00
Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Geschäftsstelle Hattingen

45525 Hattingen
Bahnhofstraße 37
Tel.: 02324 – 5 25 24
Fax: 02324 – 95 03 49
E-Mail: hattingen@mvbo.de
Öffnungszeiten:
Di: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 18:00
Do: 09:00 – 12:00 / 13:00 – 15:00

Impressum

Herausgeber: Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
Redaktion/v.i.s.d.P.: Martin Krämer
Tel.: 0234 – 9 61 14 64
E-Mail: martin.kraemer@mvbo.de

Rundbrief

des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Neubau ist keine entscheidende Lösung: Baustelle im Bochumer Neubaugebiet Ostpark

Kommunalwahl 2025 Wohnungspolitische Vorschläge des Mietervereins

Die Herausforderungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt haben sich laut dem Anfang des Jahres veröffentlichten städtischen Wohnungsmarktbericht weiter verschärft. Diese Einschätzung können wir aus der Beratungspraxis des Mietervereins bestätigen. Besonders betroffen von Wohnungsknappheit und hoher Mietbelastung sind Menschen mit geringem Einkommen sowie kinderreiche Familien. Das gilt umso mehr für Mieter:innen, die umziehen wollen oder müssen – denn die Angebotsmieten liegen immer häufiger beim Doppelten der Mietspiegelwerte. Das kann dramatische Folgen haben: Selbst bei Instandhaltungsstau, Schimmelbefall oder einer Trennung ist ein Umzug kaum mehr möglich.

Ein wesentlicher Grund ist der Rückgang bei mietpreisgebundenem Wohnraum. Obwohl rund die Hälfte der Bochumer:innen einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätte, gibt es nur noch gut 12.000 solcher Wohnungen – vor zwanzig Jahren waren es noch doppelt so viele.

Aufgrund der enormen Baukosten ist der Neubau aktuell keine entscheidende Lösung. In den kommenden Jahren ist mit wenigen Fertigstellungen zu rechnen.

Zudem bewegen sich die Mieten im Neubau häufig zwischen 11 und 15 Euro pro Quadratmeter – für viele Haushalte unerschwinglich.

Eine weitere große Herausforderung in Bochum ist der hohe Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen. Gerade dort leben häufig Menschen mit niedrigem Einkommen. Durch die stark gestiegenen Energiepreise in den letzten Jahren hat sich die Warmmietenbelastung dieser Haushalte besonders verschärft.

Neues Handlungskonzept Wohnen

Im vergangenen Herbst hat der Rat der Stadt ein neues Handlungskonzept Wohnen beschlossen, das auf die genannten Entwicklungen reagiert:

- Die Bestandsentwicklung wurde in den Fokus gerückt. Bochum soll endlich eine Wohnraumschutzsatzung erhalten (siehe dazu den Artikel „Entwurf für Wohnraumschutzsatzung im Rat“).
- Die Quote für den geförderten Wohnungsbau wurde erhöht.
- Neubauvorhaben sollen künftig bevorzugt auf bereits erschlossenen Flächen stattfinden. →

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Kommunalwahl in Bochum rückt näher. Am 14. September haben Sie die Wahl: Wer wird Bochums neuer Oberbürgermeisterin – und welche Partei soll den Kurs unserer Stadt mitbestimmen? Für uns im Mieterverein ist das ein guter Zeitpunkt, die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu bewerten und Forderungen für bezahlbares Wohnen aufzustellen. Die Einschätzungen des Mietervereins lesen Sie im Leitartikel dieses Rundbriefs.

Wir möchten die Vorschläge in den kommenden Monaten öffentlich diskutieren. Daher laden wir u.a. zur Podiumsdiskussion mit den Oberbürgermeisterkandidat:innen am 12. Juni ein (siehe Ankündigung auf Seite 2).

Bereits vorab laden wir herzlich zum ersten Bochumer Mietenstammtisch ein – ein offenes Treffen für alle Mieter:innen unserer Stadt. Wir möchten mit Ihnen ins Gespräch kommen. Zugleich bietet der Mietenstammtisch die Möglichkeit des Austausches zwischen Mieter:innen über Probleme und Erfolge mit Vermietern.

Seit dem 1. April gilt in Bochum der neue Mietspiegel. Die durchschnittliche Mieterhöhung liegt bei 3,8 % – und fällt damit moderater aus als in anderen Städten. Warum das kein Grund zum Aufatmen ist, lesen Sie im Artikel „Neuer Mietspiegel für Bochum“.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen
Martin Krämer
(Pressesprecher des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend)



Diese Maßnahmen werden vom Mieterverein begrüßt. Sie reichen jedoch nicht aus, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen und allen Bochumer:innen eine bezahlbare Wohnung zu ermöglichen. Der Mieterverein hat daher weitergehende Vorschläge formuliert.

Wohnungsbestand erhalten

Aus Sicht des Mietervereins muss das zentrale Ziel der Wohnungspolitik in Bochum sein, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu sichern. Dafür braucht es insgesamt mehr Wohnungen, einen höheren Anteil an günstigen Mieten und eine bessere Instandhaltung des Bestands. Die Zahl nutzbarer Wohnungen lässt sich eher durch Sanierung leerstehender Objekte, geförderte Modernisierungen und Aufstockungen steigern als durch Neubau. Besonders wichtig ist der Umgang mit Wohnungen in schlechtem energetischem Zustand, teils sogar mit Leerstand. Damit die geplante Wohnraumschutzsatzung wirksam werden kann, ist eine gute personelle Ausstattung der städtischen Verwaltung unerlässlich. Zunehmend gibt es in Bochum Wohnungen mit massivem Instandhaltungsstau, die noch vermietet sind, aber vom Leerstand bedroht werden. Je länger solche Missstände andauern, desto größer ist die Gefahr, dass ganze Gebäude verfallen, als Schrottimmobilien Probleme verursachen und schließlich abgerissen werden müssen.

Hier spielt die städtische Wohnungsaufsicht eine zentrale Rolle. Gelingt es der Stadt, frühzeitig und systematisch einzugreifen, können Leerstand und Instandhaltungsstau besser bekämpft und langfristige Schäden verhindert werden. Besonders betroffen sind private Eigentümer:innen, die häufig finanziell oder organisatorisch überfordert sind. Eine intensive Beratung sowie Förderprogramme zur Sanierung oder ein städtisches Aufkaufangebot könnten hier Abhilfe schaffen.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eine zweite zentrale Herausforderung. Der soziale Wohnungsbau kann hier entscheidend helfen. Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen muss deutlich steigen. Konkret fordert der Mieterverein mehr als 450 neue Bindungen pro Jahr. Zentrale Akteure für bezahlbares Wohnen sind gemeinwohlorientierte Vermieter wie Stiftungen, Genossenschaften und insbesondere die städtische VBW. Die VBW stellt schon heute den größten Bestand an Sozialwohnungen in Bochum bereit. Um dem Bedarf besser gerecht zu werden, schlägt der Mieterverein vor, den Bestand auf 20.000 Wohnungen, davon 10.000 Sozialwohnungen, auszubauen. Dazu muss die Investitionsfähigkeit der VBW gestärkt werden. Der Mieterverein fordert daher seit Langem, die bisherigen Gewinnausschüttungen an Vonovia

und den städtischen Haushalt zu beenden. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen durch die Wärmewende von zentraler Bedeutung.

Wärmewende sozial gestalten

Die Wärmewende – also die Umstellung auf klimafreundlichere Heizsysteme und bessere Dämmung – ist nicht nur klimapolitisch notwendig, sondern auch ein wirksamer Schutz vor drastisch steigenden Heizkosten durch Gaspreise und CO2-Abgaben. Besonders betroffen sind die zahlreichen Gebäude in Bochum mit schlechtem energetischem Zustand. Darüber hinaus müssen die Heizkosten für Mieter:innen transparent aufgeschlüsselt werden, um übermäßige Belastungen zu vermeiden.

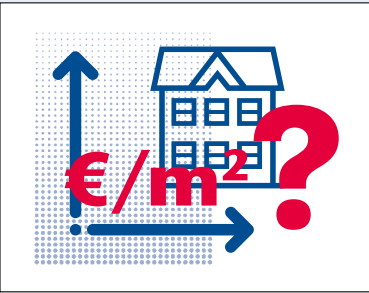
Wuchermieten bekämpfen

Immer mehr Mietangebote in Bochum liegen deutlich über den Werten des Mietspiegels. Bei mehr als 20 Prozent über dem ortsüblichen Niveau spricht man von Mietüberhöhung, bei mehr als 50 Prozent sogar von strafbarem Mietwucher. Solche überbezahlten Neuvermietungen treiben den Mietspiegel weiter in die Höhe und beschleunigen den Preisanstieg insgesamt. Die Stadt Bochum sollte – wie andere Kommunen – aktiv gegen solche Fälle vorgehen und Vermieter direkt ansprechen. In Frankfurt wird hierzu erfolgreich der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz angewendet.



Neuer Mietspiegel für Bochum

Der neue Bochumer Mietspiegel ist seit dem 1. April diesen Jahres in Kraft. Diese kann u.a. von der Homepage des Mietervereins heruntergeladen und als gedruckte Broschüre kostenlos in unseren Geschäftsstellen abgeholt werden. Außerdem gibt es in Kürze einen Online-Mietspiegelrechner, mit dem Sie selbst ermitteln können, wie stark Ihre Vermieter:in die Miete erhöhen könnte. Zusätzlich gilt, die Mietsteigerung nach Mietspiegel darf nie mehr als 20 % betragen. Im Durchschnitt steigen die Mieten in Bochum um 3,8 Prozent gegenüber 2023 und liegen damit erfreulicherweise unter der Inflationsrate der letzten beiden Jahre. Damit liegt die Durchschnittsmiete jetzt bei 6,90 Euro pro Quadratmeter. Eine Entwarnung bedeutet das angesichts gestiegener Energiepreise und Mietbelastungen für viele Mieter:innen nicht. Zudem handelt es sich um einen Durchschnittswert. Erhebliche Mieterhöhungen für einzelne Mieter:innen sind damit nicht ausgeschlossen. Allerdings darf keine Miete im laufenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren um mehr als 20 Prozent erhöht werden. Mieter:innen, die eine Mieterhöhung erhalten, sollten die neue Miete mit dem Mietspiegelrechner oder manuell anhand der Mietspiegelschöpfung auf Richtigkeit prüfen. Der Mieterverein steht seinen Mitgliedern bei Fragen zu Mieterhöhungen und zum Mietspiegel gerne zur Verfügung.



Was tun gegen Spionage-Rauchmelder?

Seit einigen Monaten kündigt Vonovia auch Bochumer Mieter:innen den Einbau sogenannter MultisensorPlus-Rauchmelder in ihren Wohnungen an. Wir empfehlen weiterhin, diesem Einbau nicht zuzustimmen. Rauchmelder warnen frühzeitig vor Bränden und gefährlicher Rauchentwicklung. Sie schützen Leben und Gesundheit aller Hausbewohner:innen. Daher ist gesetzlich vorgeschrieben, in jedem Wohn- und Schlafräum sowie in Fluren Rauchmelder anzubringen. Nach zehn Jahren endet die Lebensdauer der eingebauten Geräte. Vonovia möchte die alten Rauchmelder jedoch nicht durch ein gleichwertiges und kostengünstiges Modell ersetzen, sondern stattdessen den MultisensorPlus einbauen – ein deutlich teureres Gerät mit zahlreichen Zusatzfunktionen. Deshalb verlangt Vonovia von Ihnen eine höhere Miete in Form einer Modernisierungumlage. Die MultisensorPlus-Geräte warnen nicht nur vor Rauch und Hitze, sondern erfassen und speichern auch Daten zum Raumklima und zur Luftfeuchtigkeit. Diese Daten können – sofern Sie zustimmen – an ein externes Rechenzentrum übermittelt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Ihr Vermieter die gesammelten Daten in einem Streitfall, etwa bei Schimmelbefall, gegen Sie verwendet. Wir finden: Das geht den Vermieter nichts an. Daher empfehlen wir ausdrücklich, keine Einwilligung zur Datenverarbeitung zu erteilen.

Aus unserer Sicht stellt der Einbau des MultisensorPlus keine duldungspflichtige Modernisierung dar. Die zusätzlichen Funktionen verbessern den Wohnwert nicht – im Gegenteil: Blinkende Lichter können die Wohnqualität beeinträchtigen, und die Vielzahl an Signalen birgt die Gefahr von Fehlalarmen. Das kann Ihre Sicherheit sogar verringern. Unsere Empfehlung: Lassen Sie sich rechtlich beraten, bevor Sie dem Einbau widersprechen.

Entwurf für Wohnraumschutzsatzung im Rat

Der Rat hatte Ende letzten Jahres beschlossen, eine Wohnraumschutzsatzung aufzustellen. Eine solche Satzung kann jede Kommune in NRW auf Grundlage des Wohnraumstärkungsgesetzes erlassen. Sie kann Abriss, Leerstand sowie die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder Gewerbe genehmigungspflichtig machen. Der Mieterverein Bochum hatte eine solche Regelung seit vielen Jahren gefordert und den Beschluss begrüßt. Im Doppelhaushalt für die Jahre 2025/26 wurde jedoch nur eine einzige Stelle für die Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung vorgesehen. Zum Vergleich: In Dortmund stehen dafür sechs Stellen zur Verfügung. Eine einzelne Stelle wird kaum in der Lage sein, die rund 7.000 leerstehenden Wohnungen sowie eine unbekannte Zahl an Wohnungen, die durch Abriss oder Umwandlung bedroht sind, angemessen zu bearbeiten oder zu kontrollieren. In den kommenden Jahren muss es daher dringend personelle Aufstockungen geben. Seit Kurzem liegt nun der konkrete Entwurf für die Bochumer Wohnraumschutzsatzung vor. Dieser soll noch vor der Sommerpause vom Rat beschlossen werden. Der Entwurf enthält jedoch nur Regelungen zu Leerstand und Abriss. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferien- oder Handwerkerwohnungen sowie in gewerbliche Nutzung soll weiterhin unreguliert bleiben. Angesichts der weiter steigenden Zahl von Ferienwohnungen, die dem Wohnungsmarkt entzogen werden, hätte sich der Mieterverein auch für diesen Bereich klare Regeln gewünscht. Trotz der genannten Einschränkungen sind durch die Wohnraumschutzsatzung wichtige Verbesserungen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Bochum zu erwarten.



„Wie wird Wohnen in Bochum wieder bezahlbar?“

Podiumsdiskussion mit den OB Kandidat:innen zur Kommunalwahl

Donnerstag, 12. Juni, 18 Uhr, Quartiershalle in der Kofabrik, Stühmeyerstraße 33

Mit den OB Kandidat:innen:

Jörg Lukat (SPD & Grüne)

Roland Mitschke (CDU)

Wiebke Köllner (Die Linke)

Jens Lücking (UWG – Freie Bürger)

Moderation:

Kai Rüsberg (freier Journalist)